



Ansøgning om forsøg vedr. almene boligorganisationers frasalg af restarealer og samdrift

Frikommunenetværk	Flere billige boliger og fleksible boligløsninger			
Titel på forsøg	Almene boligorganisationers frasalg af restarealer og samdrift af almene boligafdelinger			
Deltagerkommuner	Københavns Kommune			
Faglig kontaktperson	Susan Fiil Præstegaard			
	Telefon	5170 7155	E-mail	Pa07@sof.kk.dk
Netværkskoordinator	Kirsten Lund Frandsen			
	Telefon	8940 3026	E-mail	klfs@aarhus.dk
Dato for ansøgning	1. november 2017			

1. Beskrivelse af forsøget

Der har de seneste år været en stigende efterspørgsel efter boliger, som borgere på de laveste overførselsindkomster fx kontanthjælp eller integrationsydelse, har råd til at betale. Dette viser sig bl.a. ved, at antallet af borgere, som venter på akutanvisning er stigende. Denne stigning forventes at fortsætte i de kommende år.

Én af måderne at forsøge at imødekomme denne efterspørgsel er, at der bygges nye billige boliger, og at der anvendes fleksible boligløsninger, som kan billiggøre eksisterende boliger. Der viser sig dog flere udfordringer, når målet er at bygge/ombygge billige boliger til borgere på de laveste overførselsindkomster. Bl.a. regler i fx Bygningsreglementet, Almenboligloven etc. Frikommunenetværket ønsker med nedenstående forsøgshjemler at gøre det muligt for den almene boligsektor at anvende fleksible boligløsninger i eksisterende almene bebyggelser, som kan bidrage til effektivisering og billiggørelse.

2. Mål og forventede resultater

Netværket ønsker at kunne indarbejde forsøgene i eksisterende almene byggerier i dialog med de pågældende boligorganisationer. Målet er at tilvejebringe besparelser i den almene boligsektor, som vil være til gavn for beboere og boligsøgende borgere med boligsocialt behov.

3. Konkrete behov for forsøgshjemler, undtagelser fra gældende lovgivning mv.

1. Frasalg af ubebyggede restarealer ejet af almene boligafdelinger

En almen boligafdelings ejendom omfatter af og til overskydende ubebyggede arealer (restarealer). Dvs. at der er et større areal end

påkrævet for at opfylde krav om friareal, parkeringsarealer m.m. i henhold til f.eks. lokalplan og bygningsreglement. Disse restarealer vil kunne sælges og dermed give mulighed for at integrere andre boligtyper og ejerformer i de almene boligområder og dermed sikre social diversitet. Ligeledes vil frasalg kunne udgøre en økonomisk gevinst for den almene boligafdeling, som fx kan finansiere lokale initiativer, anlægs- eller vedligeholdelsesarbejder eller henlæggelser, som derved evt. kan bidrage til en lavere husleje.

Frasalg af restarealer vil kunne være et element i både en fysisk helhedsplan og en boligsocial helhedsplan, jf. lov om almene boliger § 91 og § 91 a. Det kan dog være kompliceret at opnå opbakning til dette i afdelingerne, da beboerne ofte ser problemer i fortætning med fx private boliger. Helhedsplaner, der er koblet sammen med frasalg med henblik på fortætningsbyggeri, skal derfor indeholde indlysende fordele for afdelingen for at opnå afdelingsmødets tilslutning til helhedsplanen. Boligafdelinger, der ikke er omfattet af hverken fysiske eller boligsociale helhedsplaner, kan naturligvis også eje restarealer, som vil kunne frasælges til fortætningsbyggeri.

Efter reglerne skal nettoprovenuet ved frasalg af et restareal indbetales som et ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån. Overskydende beløb tilfalder boligorganisationens dispositionsfond, jf. driftsbekendtgørelsen § 101, stk. 1, og § 39, stk. 1, nr. 10. Det til dispositionsfonden overførte beløb skal anvendes i overensstemmelse med reglerne i driftsbekendtgørelsens § 41 og § 42. Ifølge lov om almene boliger m.v. § 28, stk. 3 og 4, skal en kommune indberette et salg til Udbetaling Danmark, der bl.a. træffer afgørelse om bortfald af støtte, om belåning kan forblive indestående hvorvidt og i hvilket omfang, der skal indbetales ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån og foranstående lån. Ifølge lovens § 28, stk. 5, kan ministeriet efter ansøgning godkende at nettoprovenuet ved salg af ejendomme beliggende i udsatte almene boligafdelinger, jf. lovens § 91 a, stk. 1, som er omfattet af en godkendt helhedsplan, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter lovens § 28, stk. 4, men overføres til dispositionsfonden og anvendes til finansiering af aktiviteter i det område, hvori afdelingen ligger.

Som led i frikommuneforsøget anmodes om, at det i en 4-årig periode er boligorganisationen og kommunen i forbindelse med kommunens godkendelse af frasalg, der beslutter, hvordan nettoprovenuet skal anvendes. Det vil sige, at Udbetaling Danmarks og Transport-, Bygnings- og Boligministeriets beslutningskompetence iht. til lov om almene boliger § 28, stk. 4 og stk. 5, overføres til boligorganisationen og kommunen.

Boligorganisationen og kommunen skal kunne beslutte i hvilket omfang nettoprovenuet skal anvendes til indfrielse / nedbringelse af indestående lån, herunder hvilken lån der skal nedbringes eller

indfries. Boligorganisationen og kommunen skal desuden kunne beslutte, at hele eller resten af nettoprovenuet overføres til dispositionsfonden til finansiering af aktiviteter omfattet af en fysisk eller boligsocial helhedsplan. Det vil sige, at nettoprovenuet skal kunne bruges til at implementere en helhedsplan, almene anlægsprojekter, vedligeholdelsesarbejder eller til henlæggelser i afdelingen, uanset om boligafdelingen er en udsat boligafdeling eller en ikke-udsat boligafdeling.

Er afdelingen hverken omfattet af en fysisk- eller boligsocial helhedsplan, skal boligorganisationen og kommunen ligeledes kunne beslutte, i hvilket omfang nettoprovenuet skal anvendes til helt eller delvis nedbringelse af indestående lån, herunder hvilke lån, der skal nedbringes eller indfries. Boligorganisation og kommunen skal desuden kunne beslutte i hvilket omfang nettoprovenuet helt eller delvist skal overføres til dispositionsfonden med henblik på anvendelse til aktiviteter i den pågældende afdeling, herunder til afdelingens henlæggelser.

2. Samdrift i almene boligområder med flere boligorganisationer

Ofte har forskellige almene boligorganisationer afdelinger i samme nærområde, hvorfor fælles drift af disse kan være hensigtsmæssig. Behovet for at kunne drive dele af den almene bygningsmasse fælles vokser med den nuværende udvikling i nybyggeriet i nye byområder. Muligheden for, at kommuner kan kræve op til 25 pct. alment nybyggeri ved nye lokalplaner, betyder i stigende grad, at der i byområder som f.eks. Nordhavn, Grønttorvet mv. udvikles mange almene afdelinger i mindre skala (f.eks. 3-4.000 m², svarende til 30-40 boliger) end tidligere tiders større bebyggelser.

Som reglerne er i dag, er samdrift dog ikke umiddelbart muligt. Normalt skal driftsopgaver, som ikke udføres af boligorganisationen selv, varetages af andre på baggrund af et udbud. Da samdrift indebærer, at én af de deltagende boligorganisationer varetager den samlede drift af afdelingerne, giver udbud af driftsopgaverne dog ikke rigtig mening. Alternativt skal der oprettes et selvstændigt selskab, hvis formål er at administrere boliger og lokaler tilhørende almene boligorganisationer. Opbygning og drift af et sådant selskab, vil dog indebære en så stor administrativ og økonomisk belastning, at det i praksis gør selskabskonstruktionen umulig.

Det nuværende regelsæt (jf. Sideaktivitetsbekendtgørelsens § 11, 12, 13 og 14) giver mulighed for, at almene boligorganisationer kan administrere andre boligorganisationer, og i sideaktivitetsbekendtgørelsen er der mulighed for, at almene boligorganisationer kan administrere kommunale ejendomme, f.eks. daginstitutioner mv. Der er imidlertid ikke klare regler for, om almene boligorganisationer kan drive andre organisationers afdelinger. I rapporten om 'Effektivisering af den almene sektor' (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2014) er det som følge heraf foreslået, at der skal foretages en udredning af reglerne for driftssamarbejde

mellem afdelinger tilhørende forskellige boligorganisationer, idet der forsat skal være tale om selvstændige afdelinger.

I forlængelse heraf søges der med frikommuneforsøget afprøvet en model (via en tilføjelse til sideaktivitetsbekendtgørelsen), så én boligorganisation kan varetage driften af almene beboelsesejendomme tilhørende andre boligorganisationer i samme nærområde (uden at der oprettes et selskab i henhold til bekendtgørelsens § 24), forudsat:

- At disse ejendomme er beliggende i samme boligområde som andre af boligorganisationernes egne ejendomme
- At driften af disse ejendomme kan leveres i sammenhæng med driften af boligorganisationernes egne ejendomme
- At boligorganisationerne kan godtgøre, at opgaven bliver løst effektivt og til den lavest mulige pris.
- At samdriften er godkendt af kommunen

Formålet er en mere effektiv, stabil og billigere bygningsdrift og beboerservice grundet den bedre udnyttelse af ressourcerne – herunder øget volumen, fælles maskinpark og ejendomskontor, færre udgifter til vikardækning v. sygdom og kurser samt specialisering i ejendomsservicen. I sidste ende vil det også kunne medvirke til at billiggøre huslejen i afdelingerne.

Hertil kommer, at der kan indhøstes værdifulde erfaringer med de juridiske, økonomiske og praktiske vilkår, herunder udgiftsfordeling, hæftelsesforhold samt mulige barrierer for samdrift af afdelinger tilhørende forskellige almene boligorganisationer, som vil kunne danne en del af grundlaget for ovennævnte udredning.

4. Hvordan realiseres de forventede resultater

Frikommunenetværket foreslår, at kommunerne drøfter med de relevante ministerier, hvilke elementer i lovgivningen, herunder de nævnte forsøgshjemler, der kunne være relevante for at opnå målet. Kommunerne forventer at kunne afprøve forsøgshjemlerne og undtagelserne fra gældende lov i et antal konkrete almene boligprojekter i løbet af forsøgsperioden. I udformningen af konkrete forsøgsprojekter vil kommunerne i hvert enkelt tilfælde afveje hensynene til forskellige borgergrupper. Det er ikke hensigten, at forsøgshjemlerne fremover skal gælde alle typer af alment byggeri, men at kommunerne i konkrete projekter skal vurdere, hvad der er hensigtsmæssigt i forhold til byggeriets målgruppe.

5. Evaluering

Den nærmere evaluering af forsøget opbygges i samarbejde med KORA i løbet af 2017. Grundlæggende vil der blive evalueret på, hvor stor effekt de enkelte dispensationer og undtagelser har haft for etableringen af billige boliger, samt på hvilke afledte ulemper de enkelte dispensationer og undtagelser har haft.